

# Proark Group ApS

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 33 87 52 23

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.07.21

Dan Bjerregaard  
Dirigent



---

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 33

---

---

**Selskabet**

---

Proark Group ApS  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 33 87 52 23  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Michael Kaa Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Michael Brag, formand  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Danish Ejendomsinvest ApS, København  
Proark Ejendomme Invest ApS, København  
Proark Finans ApS, København  
Proark UK Holding ApS, København  
A.K.M Invest Holding ApS, København

## PROARK GROUP APS

### Tilknyttede virksomheder

Proark UK Holding ApS, 100%  
 Proark UK Holding LTD, 100%  
 Proark Chapel Allerton Leed LTD, 100%  
 Danish Ejendomsinvest ApS, 100%  
 Holding 3.3.1975 ApS, 100%  
 02.07.2007 A/S, 100%  
 Ejendomsselskabet Odin A/S, 100% (opløst ved erklæring d. 14.05.2021)  
 ApS Proark fonde, 100% (opløst ved erklæring d. 14.05.2021)  
 Proark energy A/S, 100% (opløst ved erklæring d. 14.05.2021)  
 Proark Ejendomme Invest ApS, 100%  
 Proark Ejendomme Holding ApS, 100%  
 Proark Ejendomme ApS, 100%  
 H.P Ejendomme A/S, 100%  
 Ejendomsselskabet lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS, 100%  
 Komplementarselskabet lillebakken 7, Korsør ApS, 100%  
 Proark I Investment B.V., Holland, 100%  
 I/S Korsør, 100%- 50%-66.66%  
 K/S Lillebakken, Korsør, 100%- 50%-66.66%  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET GYROVEJ 1, Skive, 100%  
 K/S Gyrovej 1, Skive, 100%  
 MR af 2013 ApS, 100%  
 I/S Langelinie 2003, 68%  
 Proark I Investment BV, Holland, 100%  
 Proark Finans ApS  
 MMA FINANS ApS, 100%  
 A.K.M Invest Holding ApS, 100%  
 A.K.M Invest ApS, 100 %  
 K/S A.K.M Invest II, 100%  
 ApS Kompl. A.K.M. Invest II, 100%  
 EI Ejendomme A/S, 82%  
 Olof Palmes allé (EI EJD) ApS, 82%  
 K/S Olof Palmes allé, 82%  
 ApS KO MPLEMENTARSELKABET OLOF PALMES ALLE, 82%  
 Vejle Bycenter (EI EJD) ApS, 82%  
 Jernbanevej, Lyngby (EI EJD) ApS, 82%  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET JERNBANEVEJ, LYNGBY, 82%  
 K/S Jernbanevej, 82% (Slettet d. 16.02.2021)  
 Søborg Butikstorv (EI EJD) ApS, 82%

K/S Søborg Butikstorv 1998, 82%  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET SØBORG BUTIKSTORV, 82%  
 ApS Nordic Hardware, 82%  
 Nordic Hardware FIN Holding OY, 82%  
 Nordic Hardware FIN OY, 82%  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET FILMBYEN, 82% (Opløst efter frivillig likvidation 14.08.2020)  
 Filmbyen (EI EJD) ApS, 82% (Opløst efter frivillig likvidation 14.08.2020)  
 ApS KOMPLEMENTARSELKABET SURBITON, UK, 40% - 50%-66.66%  
 K/S SURBITON, UK, 40% - 50%-66.66%  
 ASX 9447 ApS, 25% - 50%

### Associerede virksomheder

Bellakvarter A/S, 0,9%  
 BCHG Holding A/S, 0,9%  
 Ejendomsanpartsselskabet, Valby Torvene Boliger, 50%  
 K/S Surbiton, 40%  
 Aps kompl. Surbiton, 40%  
 K/S Algade, Roskilde, 15%  
 K/S Stenløse Center, 2000, Stenløse, 5%  
 ApS Kompl. Algade, Roskilde, 15%  
 ApS kompl. Stenløse Center 2000, Stenløse, 5%  
 ApS Kompl. Holbæk Butikspark, 25%  
 K/S Sct. Mathias Gade 29, 5%  
 K/S Slotshotellet Aalborg, 36%  
 ApS kompl. Slotshotellet Aalborg, 36%  
 ApS kompl. Sct. Mathias 29, 5%  
 ApS kompl. Veenendaal, 10%  
 K/S Holbæk Butikspark, 25%  
 K/S Veenendaal, 10%  
 Noitsa ApS, 7,4%  
 ApS kompl. Perlegade, Sønderborg, 50%  
 ASX 9447 ApS, 50%

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Proark Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. juli 2021

**Direktionen**

Michael Kaa Andersen

**Bestyrelsen**

Michael Brag  
Formand

Michael Kaa Andersen

## Til kapitalejeren i Proark Group ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Proark Group ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med COVID-19 pandemien.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 13. juli 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417



**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>			
Lejeindtægter	26.059	25.454	25.876
Resultat af primær drift	14.367	33.073	41.516
Finansielle poster i alt	267.384	87.027	101.086
Årets resultat	276.610	103.796	127.609
<i>Balance</i>			
Samlede aktiver	819.983	801.731	666.878
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	71	0
Indeks	-	-	100
Egenkapital	246.970	-26.879	-134.001

**Nøgletal**

	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>			
Bruttomargin	77%	61%	65%
<i>Soliditet</i>			
Egenkapitalandel	30%	-3%	-20%

*Definitioner af nøgletal*

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

### Væsentligste aktiviteter

Proark Group ApS koncernens hovedaktivitet består af investering i og udlejning af erhvervsejendomme med fokus på danske ejendomme. Moderselskabets aktiviteter består i besiddelse af kapitalandele.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2020 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

Danmark og resten af verden er påvirket af Covid-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality-sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på t.DKK 276.610 mod t.DKK 103.796 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 246.970.

### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer der 2021, at årets primære resultat vil være påvirket af Covid-19, dog i væsentligt mindre omfang end i 2020.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK
	<b>26.059</b>	<b>25.454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	193	57	0	0
	-1.632	-1.914	0	0
	-4.453	-7.880	-504	-431
	<b>20.167</b>	<b>15.717</b>	<b>-504</b>	<b>-431</b>
3	-100	-100	0	0
	<b>20.067</b>	<b>15.617</b>	<b>-504</b>	<b>-431</b>
	<b>20.067</b>	<b>15.617</b>	<b>-504</b>	<b>-431</b>
	-5.700	17.455	0	0
	<b>14.367</b>	<b>33.072</b>	<b>-504</b>	<b>-431</b>
	-567	0	0	0
	<b>13.800</b>	<b>33.072</b>	<b>-504</b>	<b>-431</b>
4	0	0	0	-19
	6.639	12.208	0	0
5	30.472	29.586	5.212	4.202
	240.722	61.295	8.759	-1.010
6	-10.449	-16.061	-522	-467
	<b>281.184</b>	<b>120.100</b>	<b>12.945</b>	<b>2.275</b>
7	-4.574	-16.304	-511	-1.783
	<b>276.610</b>	<b>103.796</b>	<b>12.434</b>	<b>492</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Minoritetsinteresser	3.762	-2.448	0	0
Overført resultat	272.848	106.244	12.434	492
<b>I alt</b>	<b>276.610</b>	<b>103.796</b>	<b>12.434</b>	<b>492</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme	338.696	347.343	0	0
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>338.696</b>	<b>347.343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.205	150
11	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	31.585	32.927
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	103.726	100.886	0	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.190	6.558	0	0
11	Andre tilgodehavender	356.109	333.807	34.951	27.228
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>463.025</b>	<b>441.251</b>	<b>69.741</b>	<b>60.305</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>801.721</b>	<b>788.594</b>	<b>69.741</b>	<b>60.305</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	242	103	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	10
	Andre tilgodehavender	0	3.391	0	0
12	Periodeafgrænsningsposter	377	0	228	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>619</b>	<b>3.494</b>	<b>228</b>	<b>10</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.643</b>	<b>11.293</b>	<b>520</b>	<b>11</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.262</b>	<b>14.787</b>	<b>748</b>	<b>21</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>819.983</b>	<b>803.381</b>	<b>70.489</b>	<b>60.326</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Reserve for valutakursreguleringer	-2.760	0	0	0
	Overført resultat	239.527	-33.321	32.847	20.413
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>237.767</b>	<b>-32.321</b>	<b>33.847</b>	<b>21.413</b>
13	Minoritetsinteresser	9.203	5.441	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>246.970</b>	<b>-26.880</b>	<b>33.847</b>	<b>21.413</b>
	Hensættelser til udskudt skat	62.965	53.373	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	454	1.652	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>63.419</b>	<b>55.025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	180.629	187.219	0	0
15	Gæld til øvrige kreditinstitutter	24.714	34.729	0	7.400
15	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	31.775	15.677
15	Deposita	11.002	8.948	0	0
15	Anden gæld	274.470	513.797	3.567	13.883
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>490.815</b>	<b>744.693</b>	<b>35.342</b>	<b>36.960</b>
15	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.723	14.638	0	1.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.604	8.014	686	198
	Deposita	813	0	0	0
	Selskabsskat	2.481	6.692	614	155
	Anden gæld	2.158	1.199	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.779</b>	<b>30.543</b>	<b>1.300</b>	<b>1.953</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>509.594</b>	<b>775.236</b>	<b>36.642</b>	<b>38.913</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>819.983</b>	<b>803.381</b>	<b>70.489</b>	<b>60.326</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

16 Eventualforpligtelser

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	1.000	0	-142.891	7.889	-134.002
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	3.326	0	3.326
Forslag til resultatdisponering	0	0	106.244	-2.448	103.796
Saldo pr. 31.12.19	1.000	0	-33.321	5.441	-26.880
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	1.000	0	-33.321	5.441	-26.880
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-2.760	0	0	-2.760
Forslag til resultatdisponering	0	0	272.848	3.762	276.610
Saldo pr. 31.12.20	1.000	-2.760	239.527	9.203	246.970
Modervirksomhed:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	1.000	0	19.921	0	20.921
Forslag til resultatdisponering	0	0	492	0	492
Saldo pr. 31.12.19	1.000	0	20.413	0	21.413
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	1.000	0	20.413	0	21.413
Forslag til resultatdisponering	0	0	12.434	0	12.434
Saldo pr. 31.12.20	1.000	0	32.847	0	33.847

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Danmark og resten af verden er påvirket af Covid-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality-sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

### *Dagsværdi af ejendomme*

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2020 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.



## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK
Særlige poster:					
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-16.152	0	-1.009
Tilbageførsel af nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	240.722	77.446	8.760	0
I alt		240.722	61.294	8.760	-1.009

## 3. Personaleomkostninger

Lønninger	100	100	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0	0	0

## 4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	-19
---	---	---	---	-----

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.DKK	2019 t.DKK	2020 t.DKK	2019 t.DKK

### 5. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	6.520	5.636	5.212	4.202
Valutakursreguleringer	1.670	38	0	0
Øvrige finansielle indtægter	22.282	23.912	0	0
I alt	30.472	29.586	5.212	4.202

### 6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	322	83
Renteomkostninger i øvrigt	4.356	5.609	200	384
Valutakursreguleringer	768	3.266	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.325	7.186	0	0
I alt	10.449	16.061	522	467

### 7. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2.481	6.770	584	119
Årets regulering af udskudt skat	6.215	6.898	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	-4.122	2.636	-73	1.664
I alt	4.574	16.304	511	1.783

**8. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	275.242
Valutakursregulering	-2.277
Kostpris pr. 31.12.20	272.965
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	72.101
Valutakursregulering	-670
Dagsværdireguleringer i året	-5.700
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	65.731
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	338.696

**9. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.20	338.696	338.696
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-5.700	-5.700
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	-2.947	-2.947

Selskabet anvender normalindtjenings-/DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Koncernen har 8 investeringsejendomme, de 7 er beliggende i Danmark og en er beliggende i England. Investeringsejendommene udlejes til erhverv, herunder både kontor, hotel og øvrige erhverv.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2020 ligger i niveauet 6,0% - 9,0%.

De på balancedagen indgået lejekontrakter indgår i den budgetterede lejeindtægter med den i lejekontrakten fastsatte leje. For ikke udlejede arealer er lejen fastsat ud fra vurderet markedsleje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 10. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i Andre værdipapi- associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.20	0	100.886	6.558
Tilgang i året	0	306	415
Afgang i året	0	-415	-3.783
Årets resultat fra kapitalandele	0	6.639	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-860	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser primo	0	-1.652	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser ultimo	0	454	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-1.632	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	103.726	3.190
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.20	200.150	0	0
Kostpris pr. 31.12.20	200.150	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-200.000	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	3.055	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-196.945	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	3.205	0	0

**10. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Danish Ejendomsinvest ApS, København	100%
Proark Ejendomme Invest ApS, København	100%
Proark Finans ApS, København	100%
Proark UK Holding ApS, København	100%
A.K.M Invest Holding ApS, København	100%

**11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede Andre tilgodeha- virksomheder vnder	
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.20	0	591.776
Afgang i året	0	-204.165
Kostpris pr. 31.12.20	0	387.611
Nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-257.968
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	226.466
Nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-31.502
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	356.109
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.20	91.219	49.205
Afgang i året	-59.634	-16
Kostpris pr. 31.12.20	31.585	49.189
Nedskrivninger pr. 01.01.20	-58.292	-21.977
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	58.292	7.739
Nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-14.238
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	31.585	34.951

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK

**12. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	377	0	228	0
---------------------------	-----	---	-----	---

**13. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	5.441	7.889	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	3.762	-2.448	0	0
I alt	9.203	5.441	0	0

**14. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	454	1.652	0	0
----------------------------	-----	-------	---	---

Hensættelsen vedr. negativ værdi af kapitalinteresser i associerede virksomheder.

**15. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	6.252	141.742	186.881	203.589
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.471	0	27.185	36.329
Deposita	0	0	11.002	11.686
Anden gæld	0	0	274.470	513.797
I alt	8.723	141.742	499.538	765.401

**15. Langfristede gældsforpligtelser** - fortsat -

Beløb i	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Modervirksomhed:				
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	31.775	15.677
Anden gæld	0	0	3.567	13.883
I alt	0	0	35.342	38.560

**16. Eventualforpligtelser**

Koncern:

*Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor 3. mand for maksimalt DKK 2,2 mio.

Som kommanditist i en række kommanditselskaber hæfter koncernen for resthæftelsesforpligtelser, der pr. 31. december 2020 udgør t.DKK 106.783. Resthæftelser, der er kaldt inden aflæggelse af årsregnskabet eller forventes kaldt, er indregnet i balancen.

Modervirksomhed:

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 186.885 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 287.075.

Heraf indgår pantebrev på nominelt t.DKK 108.775 der ligeledes er stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 118.000. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernmellemværender.

Kapitalandele i associerede virksomheder er netto t.DKK 60.863 lagt til sikkerhed.

Til sikkerhed for 3. mands bankgæld har selskabet givet pant i gældsbrief på t.DKK 14.366.

Likvide beholdninger på t.DKK 9.772 er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.



## 18. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Modervirksomhedens anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Regnskabspraksis for koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

#### *Reserve for valutakursreguleringer*

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for valutakursreguleringer, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**Andre skatter**

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene i modervirksomhedens balance, mens transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i koncernregnskabet.

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.



**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.